

2010《注册税务师》税收相关法律预习第五章(15)注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2010_E3_80_8A_E6_B3_A8_c46_645980.htm id="tb42" class="mar10">

五、租赁合同 租赁合同，是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。特征：(1)是诺成、双务、有偿合同。(2)转移的是租赁物的用益权。(3)具有期限性和连续性。(4)标的物为特定的非消耗物。 1、租赁期限不得超过20年。超过20年的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过20年。提示：租赁合同中以下情况视为不定期租赁：(1)租赁期限在6个月以上，应当采用书面形式，没有采用书面形式的，视为不定期租赁。(2)当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依照《合同法》第六十一条的规定仍不能确定的，视为不定期租赁。(3)租赁期间届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。 【例题】当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依照《合同法》的有关规定仍不能确定的，视为()。(2007年) a、租赁期为6个月 b、租赁期为2年 c、租赁期为20年 d、不定期租赁 答案：d 解析：本题考核点是租赁合同的租赁期限。

《合同法》第二百三十二条，当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，视为不定期租赁。 2、维修义务 (1)在租赁合同中，出租人应当履行租赁物的维修义务 (2)在融资租赁中，承租人应当履行租赁物的维修义务 3、赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍

然可以随时解除合同。 4、 租人出卖房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利(法定权利)。 5、 承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人与出租人的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。 【举例】 a将房屋出租给b， b经过出租人a的同意，可以将房屋转租给c，那么原来的租赁合同继续有效，如果房屋发生损坏的，由承租人向出租人承担赔偿责任。 6、 租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。 【举例】 a将房屋出租给b，租期为2006年1月1日—2007年1月1日， a在2006年7月1日时欲将房屋销售给c，那么租赁合同优先，租赁合同在有限期限内对房屋受让人c继续有效。 百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com)来源：考试大的美女编辑们本文来源:百考试题网 【例题】甲与乙于2007年1月1日签订一份租赁期为12个月的房屋租赁合同，租赁期内甲未经乙同意又将该出租的房屋出卖给了丙。下列说法正确的是()。 a.甲与丙签订的房屋买卖合同无效，甲与乙签订的租赁合同继续有效 b.甲与丙签订的房屋买卖合同有效，甲与乙签订的租赁合同无效 c.甲与丙签订的房屋买卖合同有效，甲与乙签订的租赁合同继续有效 d.甲与丙签订的房屋买卖合同有效，甲与乙签订的租赁合同经丙认可后继续有效 答案：c 解析：甲为房屋所有权人，其与丙签订房屋买卖合同并不需要乙的同意，该房屋买卖合同为有效合同。租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力，故甲与乙签订的租赁合同继续有效，所以c项说法正确。 编辑

特别推荐：海量题库有免费!预测压题,名师解析! 2010年注册税务师网上辅导全面招生 2010年注册税务师考试新手指南
100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com